

ANALISIS UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN SEHUBUNGAN DENGAN TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER TERHADAP PEMBELI PERUMAHAN TERKAIT BELUM DIPENUHINYA PERIZINAN

Liza Deshaini, Husnaini, Sudarna
Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Sumpah Pemuda
lizadeshaini69@gmail.com, husnaini@stihpada.ac.id

Abstrak

Akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin yaitu pengosongan lokasi sampai dengan pembongkaran/perubahan perumahan tersebut yang dilakukan oleh petugas atau tim terpadu yang berwenang untuk itu dan setelah mendapat perintah dari Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Palembang. Tanggung jawab Developer terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin yaitu secara hukum Developer sebagai penjual harus memberi jaminan kepada pembeli atas kenikmatan dan gangguan pihak ketiga yang merasa memiliki ataupun bentuk lain yang dapat mengganggu kenyamanan pembeli atas kepemilikan barang atau rumah yang dimiliki. Dan pada akhirnya Developer mengganti kerugian konsumen dengan mengembalikan uang muka yang telah diberikan oleh konsumen karena developer telah melanggar hak konsumen sehingga konsumen tidak dapat menempati rumah tersebut karena belum dipenuhinya perizinan.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Tanggung Jawab, Kerugian Konsumen

Abstract

The legal consequences for housing built on land that have not received a permit are the emptying of the location until the demolition / demolition of the housing carried out by an official or integrated team authorized to do so and after receiving orders from the Head of the Palembang City Spatial Planning and Building Planning Service. The Developer's responsibility to buyers of residential land that has not yet received a permit is that legally the Developer as a seller must guarantee the buyer for the enjoyment and disturbance of third parties who feel they have or in other forms that can interfere with the buyer's comfort for the ownership of the goods or houses owned And in the end the developer compensates the consumer by returning the down payment that has been given by the consumer because the developer has violated consumer rights so that consumers cannot occupy the house because the permits have not been fulfilled.

Keywords: Legal Consequences, Liability, Consumer Loss

A. Latar Belakang

Salah satu kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan akan papan atau rumah yang membutuhkan tanah tentu juga akan menimbulkan masalah dengan tanah yang terbatas tersebut.¹ Kebutuhan dasar ini pe-

menumannya dicukupi individu dengan membangun sendiri di atas tanah sendiri, ada pula yang disediakan oleh pihak lain, developer melalui perumahan yang ditawarkan. Tanah menjadi unsur pokok dalam kehidupan manusia. Di atas tanahlah semua kegiatan hidup dan penghidupan dilakukan oleh manusia. Peningkatan jumlah penduduk dari tahun ke tahun membuat kebutuhan atas

¹Gatut Susanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 6

tanah terus meningkat disisi lain ketersediaan tanah terbatas. Pembangunan perumahan dan permukiman akan terus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk, dinamika kependudukan dan tuntutan ekonomi, sosial budaya yang berkembang. Kondisi ini akan menimbulkan konflik kepentingan antar individu maupun antar warga apabila tidak dikelola dan diatur dengan baik.

Pembangunan perumahan di Indonesia banyak dilakukan oleh developer. Dengan semakin banyaknya developer di bidang perumahan sudah tentu memudahkan masyarakat untuk menjatuhkan pilihannya dalam memilih rumah sesuai dengan kemampuan keuangannya masing-masing. Pengembangan perumahan yang dilakukan oleh developer perlu diatur sedemikian rupa sehingga pengembangannya sesuai dengan fungsi arahan rencana tata ruang, guna menjaga keseimbangan lingkungan fisik maupun sosial. Di sisi lain pengembangan perumahan juga diharapkan mampu menyediakan perumahan yang layak secara fisik dan tertib secara administrasi.

Adapun pengertian perumahan dan rumah diatur dalam Pasal 1 angka (2) dan 7 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, saranapembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.

Dalam setiap pembangunan gedung, baik akan digunakan untuk rumah, kantor, toko, hotel, bengkel dan lain-lain harus memenuhi kaidah dasar sebagai berikut;²

1. Memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :
 - a. status tanah dan izin dari pemanfaatan tanah dan

- b. izin mendirikan bangunan.
2. Memenuhi ketentuan teknis bangunan yang terdiri dari :
 - a. sempadan bangunan,
 - b. kepadatan dan ketinggian bangunan,
 - c. sirkulasi dan parkir, d. rencana pemetaan,
 - d. ruang terbuka dan tata hijau, dan
 - e. prasarana dan utilitas.
3. Memenuhi keandalan bangunan yang meliputi:
 - a. fungsi bangunan,
 - b. keamanan dan keselamatan,
 - c. kesehatan dan kenyamanan, dan
 - d. kelengkapan bangunan.

Dewasa ini izin mendirikan bangunan telah menjadi bagian utama dari komponen bangunan. Hal ini disebabkan karena hampir semua bentuk perizinan mensyaratkan pemilikan izin mendirikan bangunan. Misalnya, untuk mendapatkan izin HO (*Hinder Ordonantie*)/izin gangguan atau pengajuan pinjaman ke bank, seseorang harus terlebih dahulu memiliki izin mendirikan bangunan.

Tidak sedikit rumah atau bangunan yang didirikan (sudah jadi) tanpa dilengkapi izin mendirikan bangunan. Jika suatu bangunan tidak memiliki izin mendirikan bangunan maka akan dikategorikan sebagai bangunan liar.

Dalam Pasal 42 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dijelaskan bahwa rumah yang masih dalam tahap pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli. Perjanjian pendahuluan jual beli adalah kesepakatan melakukan jual beli rumah yang masih dalam proses pembangunan antara calon pembeli rumah dengan penyedia rumah yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Perjanjian pendahuluan jual beli itupun baru dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan yaitu status pemilikan tanah, hal

²*Ibid*

yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan fasilitas umum dan telah selesai dibangun minimal 20 %. Apabila salah satu dari persyaratan tersebut tidak di penuhi oleh developer, maka developer dilarang untuk menjual rumahnya tersebut.

B. Permasalahan

Adapun yang menjadi permasalahan dalam penulisan ini adalah :

- a. Apakah akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin ?
- b. Apa sajakah tanggung jawab developer terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin ?

C. Metodologi

Jenis penelitian dalam penulisan ini dilakukan dengan pendekatan yuridis normatif yaitu dengan melakukan analisis terhadap permasalahan melalui pendekatan pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang dimaksud penulis adalah sebagai berikut: Bahan hukum primer, Bahan hukum sekunder dan Bahan hukum tersier atau bahan hukum penunjang. Dan metode yang penulis gunakan dalam mengumpulkan data adalah metode *library research* (penelitian kepustakaan), yakni melakukan penelitian dengan menggunakan data dari berbagai sumber bacaan seperti peraturan perundang-undangan, buku, majalah, dan internet yang dinilai relevan dengan permasalahan yang akan dibahas penulis

D. Pembahasan

I. Akibat Hukum Terhadap Perumahan Yang Dibangun Di Atas Tanah Yang Belum Mendapatkan Izin

Istilah Developer berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun perumahan. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusa-

haan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian developer, yaitu: "Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya."

Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu: "Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi

Pengembang perumahan (*real estate developer*) atau biasa juga disingkat pengembang/developer adalah orang perorangan atau perusahaan yang bekerja mengembangkan suatu kawasan permukiman menjadi perumahan yang layak huni dan memiliki nilai ekonomis sehingga dapat dijual kepada masyarakat.³ Secara umum, pengembang/developer dapat digolongkan dalam 3 (tiga) kategori, yaitu :

- (a) Pengembang besar : membangun perumahan dengan harga satuan rumah di atas Rp 800 juta,
- (b) Pengembang menengah: membangun perumahan dengan harga per satuan antara Rp 300 juta hingga Rp 800 juta, dan
- (c) Pengembang kecil mengkhususkan pembangunan perumahan dengan harga satuan rumah maksimal Rp 300 juta. Pengembang-

³R. Serfianto Dibyo Purnomo; *Iswi Hariyani*; Cita Yustisia, Kitab Hukum Bisnis Properti, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011, hlm. 11

/developer dapat terdiri dari orang-orang maupun perusahaan, baik perusahaan yang belum berbadan hukum (seperti CV atau Firma) maupun perusahaan yang sudah berbadan hukum (seperti PT atau Koperasi).

Istilah konsumen berasal dari alih bahasa dari kata *consumer* (Inggris Amerika), atau *consument/konsument* (Belanda). Secara harafiah arti kata *consumer* adalah (lawan dari produsen) setiap orang yang menggunakan barang. Begitu pula Kamus Bahasa Inggris-Indonesia memberi arti kata *consumer* sebagai pemakai atau konsumen.⁴ Konsumen merupakan salah satu pihak dalam hubungan dan transaksi ekonomi yang hak-haknya sering diabaikan (oleh sebagian pelaku usaha). Akibatnya, hak-hak konsumen perlu dilindungi. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 angka (2), “Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.”

Sedangkan Jual beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam KUH Perdata. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUH Perdata diatas, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

1. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
2. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Menurut Salim H.S., S.H.,M.S., perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁵ Unsur yang terkandung dalam defenisi tersebut adalah :

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, dimana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga dan barang yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak telah setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Apabila terjadi kesepakatan mengenai harga dan barang namun ada hal lain yang tidak disepakati yang terkait dengan perjanjian jual beli tersebut, jual beli tetap tidak terjadi karena tidak terjadi kesepakatan walaupun telah terjadi persesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun belum tentu barang itu menjadi milik pembeli,

⁴Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 22

⁵Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan kedelapan, 2011, hlm. 49

karena harus diikuti proses penyerahan (*levering*) benda.

Pada proses pembangunan perumahan yang dilakukan oleh developer ada tahapan yang harus dilalui baik itu berupa fisik atau non fisik (yuridis), yang berupa non fisik (yuridis) salah satunya ialah perizinan. Perizinan yang harus dipenuhi oleh pihak developer sangat banyak, diantaranya izin lokasi, izin mendirikan bangunan, izin prinsip, dan izin peruntukan dan penggunaan tanah. Walaupun dalam teorinya terdapat banyak izin, namun pada praktiknya terutama di Kota Palembang izin yang utama dan sering menjadi permasalahan adalah izin mendirikan bangunan.

Di Kota Palembang, Developer dapat langsung mengurus izin mendirikan bangunan dengan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Palembang dengan mengisi formulir yang telah disediakan dengan melampirkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

Pembangunan perumahan di Kota Palembang dapat dilaksanakan setelah mendapatkan izin mendirikan bangunan. Apabila Developer belum mendapat izin mendirikan bangunan tidak boleh terjadi pembangunan perumahan. Perumahan yang berdiri tanpa memiliki izin mendirikan bangunan sudah tentu melanggar peraturan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 5 Tahun 2010 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bahwa setiap orang pribadi atau badan dilarang:

- a. mendirikan bangunan tanpa IMB;
- b. memulai pekerjaan mendirikan bangunan sebelum diterbitkannya IMB; dan/atau;
- c. mendirikan bangunan yang tidak sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan. Pembangunan perumahan yang dilakukan tanpa pengurusan izin mendirikan bangunan terlebih dahulu akan menimbulkan

akibat hukum bagi perumahan tersebut.

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 5 Tahun 2010 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa terhadap kegiatan mendirikan bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan :

- a. Terlebih dahulu diberikan surat peringatan pemberhentian melakukan pekerjaan kepada pemilik/penganggung jawab bangunan untuk menghentikan kegiatan dan/atau membongkar sendiri bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Terhadap surat peringatan yang dikeluarkan apabila tidak dipatuhi akan dilanjutkan dengan surat peringatan bongkar sendiri dengan tenggang waktu selama 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam sejak diterima oleh pemilik/penganggung jawab bangunan.
- b. Apabila batas waktu yang ditentukan sesuai dengan surat peringatan tidak diindahkan oleh pemilik/penganggung jawab bangunan, maka Kepala Dinas segera menerbitkan surat pengosongan lokasi serta surat perintah tugas untuk membongkar/merubuhkan kepada petugas yang dihunjuk atau tim terpadu untuk melaksanakan pembongkaran bangunan.

Dari apa yang dijabarkan diatas, maka akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin yaitu pembongkaran/perubahan bangunan yang dilakukan oleh petugas yang berwenang untuk itu setelah melalui beberapa tahap. Terlihat juga tidak ada jaminan keamanan akan keberadaan rumah tersebut bagi konsumen yang menempati rumah yang belum memenuhi perizinan rumah pada umumnya. Hal tersebut disebabkan karena sewaktu-waktu rumah yang konsumen beli dari pihak developer termasuk dalam daftar rumah yang akan ditertibkan oleh Pemerintahan Kota Meda

karena tidak memiliki perizinan yang seharusnya dimiliki oleh setiap rumah.

II. Tanggung Jawab Developer Terhadap Pembeli Atas Tanah Perumahan yang Belum Mendapatkan Izin

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan rumusan tersebut, dapat dikatakan dalam suatu transaksi jual beli, terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Kewajiban penjual menjadi hak bagi pembelinya, begitu pula sebaliknya.

Kewajiban penjual disebutkan dalam Pasal 1474 KUH Perdata menyebutkan bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan barang ini diartikan sebagai suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Menanggung maksudnya adalah menjamin supaya pembeli tidak diganggu dalam menikmati barang yang sudah ia beli dan ia terima dari penjual. Pasal 1491 KUH Perdata menjelaskan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban penjual terdiri dua hal, yaitu:

- a. pertama, jaminan terhadap benda yang dijual dapat dikuasai secara aman dan tenteram serta kedua, jaminan terhadap cacatnya barang yang tersembunyi. Kewajiban utama pembeli seperti disebutkan dalam Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian.

- b. Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh developer, ada tanggung jawab yang harus dipikul oleh developer sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari developer untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkan.

Tanggung jawab dapat didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk atau mendistribusikan produk tersebut. Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:⁶

- a. kesalahan (*liability based on fault*);
- b. praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*);
- c. praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*);
- d. tanggung jawab mutlak (*strict liability*);
- e. pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*).⁷

Ad. 1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (liability based on fault)

Prinsip ini menyatakan bahwa seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 KUH Perdata, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu :

1. adanya perbuatan;
2. adanya unsur kesalahan;
3. adanya kerugian yang diderita;

⁶Ibid

⁷Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 92

4. adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Ad. 2. *Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (presumption of liability)*

Prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat.

Ad. 3. *Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (presumption of nonliability)*

Prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, di mana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan bahwa ia bersalah.

Ad. 4. *Prinsip tanggung jawab mutlak (strict liability)*

Prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure.

Ad. 5. *Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (limitation of liability)*

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausul eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip tanggung jawab ini biasanya dikombinasikan dengan prinsip-prinsip tanggung jawab lainnya.

Berbicara mengenai tanggung jawab, menurut Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman tidak diatur mengenai tanggung jawab developer, tetapi menurut hukum positif yang berlaku yaitu KUH Perdata dan Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen diatur mengenai tanggung jawab developer sebagai penjual. Dalam Pasal 1365 KUH Perdata disebutkan bahwa tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian ke-

pada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Dalam Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menetapkan tanggung jawab pelaku usaha untuk memberikan ganti kerugian kepada konsumen sebagai akibat kerusakan, pencemaran, atau kerugian konsumen karena barang atau jasa yang dihasilkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa:⁸

- a. ganti kerugian yang dapat diberikan berupa pengembalian uang atau penggantian barang atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, perawatan kesehatan atau pemberian santunan;
- b. Tenggang waktu pemberian ganti kerugian dilaksanakan dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi;
- c. Pemberian ganti rugi tersebut tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan;
- d. Ketentuan di atas tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahan tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Berdasarkan hak dan kewajiban penjual dan pembeli sebagaimana diuraikan di atas, maka secara hukum tampak dengan jelas bahwa baik pembeli maupun penjual sama-sama memiliki tanggung jawab hukum. Pada satu sisi penjual menyerahkan barang sedangkan pembeli menyerahkan harga. Pada prinsipnya perusahaan developer adalah badan hukum yang tentu saja secara hukum diketahui dan diberi izin oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pembangunan perumahan. Dengan kata lain, bagi masyarakat umum perusahaan developer telah bersifat *notoire* (fakta/keadaan yang diperkirakan sudah diketahui oleh umum). Khalayak ramai atau umum berpen-

⁸Raharjo, Handri., *Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), 2010

dapat bahwa developer pasti mempunyai izin. Jika ternyata pada saat pelaksanaan pembangunan perumahan, izin untuk mendirikan bangunan atau rumah tidak dimiliki oleh developer dan kemudian dijual kepada masyarakat maka hal itu juga bukan merupakan tanggung jawab dari pembeli.

Dalam hal developer memasarkan rumah yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan kepada konsumen sudah tentu developer tidak memiliki itikad baik dari semula. Dikatakan demikian karena memiliki surat izin mendirikan bangunan merupakan kewajiban dari developer sebelum melakukan pembangunan perumahan dan sebelum melakukan pemasaran. Kewajiban tersebut harus dipenuhi terlebih dahulu dan sudah tentu developer mengetahui kewajibannya sebagai penjual.

Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyebutkan bahwa ada beberapa syarat yang harus dipenuhi sebelum rumah tersebut dijual. Salah satu syarat yang dimaksud adalah kepemilikan izin mendirikan bangunan induk. Perumahan yang berdiri tanpa memiliki izin mendirikan bangunan sudah tentu melanggar peraturan apalagi developer sampai menjual perumahan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan kepada konsumen. Jadi developer telah melakukan 2 (dua) kesalahan yaitu membangun rumah tanpa izin mendirikan bangunan dan memasarkan rumah yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan. Perbuatan developer tersebut tentu saja merugikan konsumen karena developer telah melanggar hak dari

konsumen. Oleh karena itu, konsumen berhak meminta ganti rugi kepada developer untuk mengembalikan uang muka yang telah diberikan kepada developer. Developer yang menjual perumahan di atas tanah yang belum mendapatkan izin kepada konsumen harus bertanggungjawab kepada konsumen. Bentuk tanggung jawab developer yaitu mengembalikan uang muka kepada konsumen.

E. Kesimpulan

1. Akibat hukum terhadap perumahan yang dibangun di atas tanah yang belum mendapatkan izin yaitu pengosongan lokasi sampai dengan pembongkaran/perubahan perumahan tersebut yang dilakukan oleh petugas atau tim terpadu yang berwenang untuk itu dan setelah mendapat perintah dari Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Palembang.
2. Tanggung jawab Developer terhadap pembeli atas tanah perumahan yang belum mendapatkan izin yaitu secara hukum Developer sebagai penjual harus memberi jaminan kepada pembeli atas kenikmatan dan gangguan pihak ketiga yang merasa memiliki ataupun bentuk lain yang dapat mengganggu kenyamanan pembeli atas kepemilikan barang atau rumah yang dimiliki. Dan pada akhirnya Developer mengganti kerugian konsumen dengan mengembalikan uang muka yang telah diberikan oleh konsumen karena developer telah melanggar hak konsumen sehingga konsumen tidak dapat menempati rumah tersebut karena belum dipenuhinya perizinan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainudin., *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika), Cetakan pertama, 2009
HS
- H. Salim., H. Abdullah, & Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2008
- HS, Salim., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika), Cetakan kedelapan, 2011
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi., *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2009

- Miru, Ahmadi., *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), 2010
- Purnomo, S. Serfianto Dibyo, Iswi Hariyani, & Cita Yustisia Serfiyani., *Kitab Hukum Bisnis Properti*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), 2011
- Raharjo, Handri., *Buku Pintar Transaksi Jual Beli dan Sewa Menyewa*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia), 2010
- Sunggono, Bambang., *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada), 2006
- Susanta, Gatut., *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*, (Jakarta: Raih Asa Sukses), 2009
- Susanto, Happy., *Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan*, (Jakarta: Visimedia), 2008
- Sutedi, Adrian., *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika), 2010

